



2026_CBS_08038 OMV_2026034061 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met een commerciële plint - zonder openbaar onderzoek - Belfortstraat en Kammerstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mandana Abbaspour Tehrani met als contactadres Bishop St. 1003 bus 2700, HI 96813 Honolulu heeft een aanvraag (OMV_2026034061) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met een commerciële plint
- Adres: Belfortstraat 26 en Kammerstraat 27A-27B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 697L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Kammerstraat en Belfortstraat in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

Perceel

Het perceel betreft een hoekperceel van ca. 82m², heeft een breedte van 4,8m aan de Belfortstraat en 13,7m breedte aan de Kammerstraat met een totale diepte van 9m.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Hoekhuis. Voor de aanduiding zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/132456>

Aan deze opname zijn bepaalde rechtsgevolgen verbonden. De sloop kan niet worden toegestaan zonder voorafgaande erfgoedtoets.

De ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde.

Op de inventaris van het onroerend erfgoed wordt het pand als volgt beschreven: *'Hoekhuis van drie bouwlagen met afgewolfd zadeldak (Vlaamse pannen) uit de tweede helft van de achttiende eeuw (?). Voorgevel: oorspronkelijk een vier traveeën brede bakstenen lijstgevel, waarvan eerste twee werden gewijzigd tot een enkelhuis en gecementeerd. Rechthoekige bovenvensters nummer 26 met gecementeerde omlijsting onder een strekse ontlastingsboog. Sporen van uitgekapte muurankers. Uitspringende houten gootlijst. Gewijzigde begane grond. Zijgevel van zes traveeën verdeeld in drie enkelhuizen in de Kammerstraat. Oorspronkelijk deel uitmakend van een huizenblok dat doorliep tot in de Koningstraat.'*

Het pand werd bezocht op 12/05/2026. Daarbij waren er volgende vaststellingen:

- **Het uitzicht van de gevels:** Het buitenschrijnwerk stemt niet meer overeen met de toestand wanneer zij op de inventaris werd opgenomen. Het schrijnwerk dat vandaag aanwezig is, is recent en heeft geen erfgoedwaarde.
In de inventaris werd reeds vermeld dat de gevels deels hun oorspronkelijk karakter niet meer hebben:

- Op de verdiepingen zijn de gevels ontleisterd, deze waren oorspronkelijk bepleisterd met een gladde kalkpleister. Het huidige uitzicht met baksteenparement is ongebruikelijk voor de architectuur van het gebouw.
- Op de gelijkvloerse verdieping zijn de raamopeningen gewijzigd in functie van handel.
- **Het uitzicht van de daken:**
 - De oorspronkelijke pannen welke passen bij de architectuurtypologie van het pand zijn vervangen door leien.
 - De geprofileerde houten kroonlijst is vervangen door een vlakke omkasting
- **De dragende structuren:**
 - Het gelijkvloerse gedeelte van de oorspronkelijke trap is niet origineel.
 - De keldertrap is vervangen
 - Het keldergewelf is een vrij eenvoudig baksteengewelf
 - De dragende muur tussen het voorste en het achterste gedeelte werd op het gelijkvloers en de eerste verdieping weggebroken en opgevangen door eenvoudige houten balken.
 - De vloeren zijn eenvoudige houten roosteringen.
- **De indeling:** Het pand heeft geen bijzondere indeling. De oorspronkelijke voorste kamer op het gelijkvloers werd opengetrokken naar de achterliggende ruimte. Op de verdiepingen bevindt zich slechts een eenvoudige kamerindeling
- **De ruimtelijkheid:** er zijn geen bijzondere ruimtelijke kenmerken aanwezig.
- **Authentieke interieurelementen:** De enige authentieke interieurelementen situeren zich in de voorste kamer op het gelijkvloers: deze heeft nog een sierplafond en een schouw. Er was geen schouwmantel zichtbaar. De schouw zat ingepakt achter winkelrekken. Alle schouwen op de verdiepingen zijn vlak, ontdaan van hun mantels. Er is geen authentiek binnenschrijnwerk aanwezig.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met een commerciële plint.

Morfologie

In de bestaande toestand neemt het hoofdgebouw nagenoeg het volledige perceel in beslag en bestaat uit 3 bouwlagen met een schilddak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevels bedraagt +11,66m met een nokhoogte van +14,44m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het volume van het hoofdgebouw wordt in huidige aanvraag zeer grondig verbouwd en uitgebreid. Alle vloerplaten alsook de dakstructuur worden integraal verwijderd met aanpassingen van alle gevelopeningen. Ook de bestaande kelder wordt bijkomende vergroot. Enkel de buitengevels blijven behouden. Het gebouw wordt voorzien van een bijkomende bouwlaag alsook een nieuw dakvolume, zijnde een mansardedak bestaande uit 2 bouwlagen. Het totaal aantal bouwlagen bedraagt in nieuwe toestand bedraagt 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van +10,4m. Hierop wordt er een dakvolume voorzien waarbinnen er 2 functionele bouwlagen gevat zitten en een nokhoogte van +15,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil) heeft. Het dakvolume heeft een kroonlijst dat ca. 70cm uitsteekt voorbij de rooilijn. Het nieuwe volume zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met minstens 1,1m over een lengte van 5,6m.

Achteraan het perceel is er een aanbouw aanwezig van 2,22m diep, 4,7m breed en een totale hoogte van +3,15m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze wordt ook integraal gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw met een totale hoogte van +3,5m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Interne aanpassingen

Alle interne structuren zoals vloerplaten en trappen worden verwijderd. De gelijkvloerse verdieping krijgt hierbij een vrije hoogte van 2,5m en de overige verdiepingen een vrije hoogte van 2,2m.

Gevelwerken

De bestaande voorgevels blijven volgens de aangeleverde plannen integraal behouden. Hierbij worden de gevelopeningen integraal aangepast om overeen te stemmen met de nieuwe vloerplaten. Er wordt een nieuwe gevelafwerking voorzien met een totale uitsprong van 10cm voorbij de rooilijn.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 10.000 liter.

Programma en Indeling

Het pand betreft een handelshuis met een totale vloeroppervlakte van 240m² NVO. In huidige aanvraag blijft de gelijkvloerse economische functie behouden en ingericht als reca-functie, alsook wordt de nieuwe kelder ingericht in functie van reca-functie. Op de bovenliggende verdiepingen wordt een meergezinswoning ingericht met 4 entiteiten.

Op de eerste verdieping wordt er een studio ingericht van 31m² NVO op de hoek van het pand en langs de Kammerstraat op de eerste verdieping alsook de volledige tweede verdieping een duplex

2-slaapkamerappartement van 75m² NVO en een terras van 7,5m². De derde verdieping en de helft van de vierde verdieping aan de Kammerstraat worden voorzien als duplex

2-slaapkamerappartement van 76m² NVO en een terras op de derde verdieping van 7,5m² NVO.

Op de hoek van de vierde verdieping en op de vijfde verdieping wordt er een duplex

3-slaapkamerappartement van 74m² NVO en een terras van 7,5m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 27/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van het plaatsen publiciteit. (OMV_2023072666)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26/08/2026 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van Brandweerzone Centrum. Op de nieuwe plannen werd het pand opgedeeld verschillende compartimenten. De verste punten op elke verdieping/compartiment ligt binnen de 30m van de evacuatieweg. Op de gelijkvloerse verdieping leidt de evacuatieweg rechtstreeks naar buiten.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in

artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 27/08/2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 augustus 2026 onder ref. 077861-002/LT/2026:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De appartementen moeten een adres krijgen op de Kammerstraat, het huisnummer moet duidelijk aangeplakt worden ter hoogte van de straatgevel.*
- *De scheidingswanden met aanpalende gebouwen moeten EI 120 hebben, of REI 120 wanneer ze dragend zijn.*
- *Waar tegenoverstaande gevels met omliggende gebouwen geen afstand van 8 m aanhouden én de geveldelen van de aanpalende gebouwen niet minsten EI 120 hebben, moeten de gevels van het voorliggend project over EI 120 beschikken.*
- *Er wordt benadrukt dat de beglaasde wanden naast de inkomdeur naar de PTI in de verdiepte inkomzone EI 60 moeten vertonen. De deur zelf moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30 zijn.*
- *Het maximumaantal toegelaten personen moet door de exploitant worden aangeduid op een bord bij de hoofdingang dat duidelijk leesbaar is en zichtbaar voor iedereen die zich in de inrichting bevindt.*
- *De structurele elementen van de scheidingswanden met aanpalende gebouwen, deze in de kelder en deze van het evacuatie-niveau Ei moeten R 120 vertonen.*
- *De dakkoepel in het platte dak boven de fietsenberging moet zoals aangegeven op de plannen EI 60 voorzien worden en mag niet opengaan zijn.*
- *Met het groendak moet voldoende afstand aangehouden worden ten opzichte van de lichtkoepel zoals bepaald in bijlage 1 en bijlage 7 van het KB Basisnormen.*
- *Er moet bijzonder aandacht uitgaan naar een correcte uitvoering van de brandwerende scheiding EI 60 tussen de technische kokers en de haspelkasten in het trappenhuis.*

- *Er wordt benadrukt dat in elk appartement een rookdetector moet voorzien worden in de buurt van de toegangsdeur tot het trappenhuis, deze rookmelders moeten aangesloten worden op de automatische branddetectie-installatie.*
- *Er wordt benadrukt dat de trappen een minimale aantrede moeten hebben van 20 cm, een maximale optrede van 18 cm mogen hebben en dat hun helling niet meer dan 75% mag bedragen (maximale hellingshoek 37°).*
- *Eventuele frituurinstallaties in de open keuken van de PTI moeten voorzien worden van een vaste automatische blusinstallatie, gekoppeld aan een energieonderbreker.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 25 augustus 2026 onder ref. 5000134874:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen:

Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Niet Conform:

Er wordt geen septische put op de plannen voorzien. Echter worden er wel grondige wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel en er wordt ook een hemelwaterput voorzien.

Er kan hierbij geoordeeld worden dat het plaatsen van een septische put buiten een bewoonbare ruimte dus weldegelijk mogelijk is. Dit zou oplosbaar zijn met bijzondere voorwaarden maar gezien meer fundamentele weigeringsgronden wordt dit een bijkomend element.

Artikel 4.7 Beperking op opdeling van eengezinswoningen;

Een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220m² en 250m² mag maximaal in 2 woningen worden opgedeeld.

Toetsing: Niet Conform:

Het pand heeft volgens de aangeleverde plannen een Netto Vloeroppervlakte van 240m² wat dus binnen de opgelegde grenzen gelegen is en dus maximaal in 2 entiteiten opgedeeld mag worden. Echter gaat huidige aanvraag uit van een grondige verbouwing van een handelshuis naar een meergezinswoning met 4 entiteiten, wat strijdig is met bovenstaand artikel. Een gevarieerd woonaanbod is cruciaal. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220m² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen. De eengezinswoningen die groter zijn dan 220 m², maar kleiner dan 250m², krijgen de mogelijkheid om in twee entiteiten te worden splitsen. Door dit tot 2 woningen te beperken, blijven ruimere entiteiten gegarandeerd.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen;

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/ of aantal slaapkamers).

Toetsing: Niet Conform:

Ook al voldoet huidige aanvraag aan de principiële mix van woningen voldoet deze niet aan het nastreven van een minimaal gemiddelde Netto Vloeroppervlakte, wat ook als belangrijk element wordt aanschouwd om tot een kwalitatief project te komen. Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). De aanvraag voorziet slechts een gemiddelde NVO van 64m², wat een bevestiging is dat het gewenste programma te dens is om dit perceel te voorzien. Dit wordt verder bijgetreden onder '10. OMGEVINGSTOETS'

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning;

Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte. Een appartement/ eengezinswoning/ schakelwoning/ hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m².

Toetsing: Niet Conform:

De entiteit onder het hellende dak beschikt over een berging van slechts 1,5m² onder een vrije hoogte meer dan 2,2m. In combinatie met de vormgeving van deze berging is de bruikbaarheid en kwaliteit hiervan ondermaats en kan deze niet als conform met bovenstaand artikel aanschouwd worden.

Artikel 4.19 Private buitenruimte;

Bij elk appartement/ eengezinswoning/ schakelwoning/ hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: Niet Conform:

Zowel op de tweede en derde verdieping worden er aan de gevel langsheen de Kammerstraat een uitpandige terrassen voorzien. Door het voorzien van een deel van de gevel centraal doorheen het terras belemmert dit de bruikbaarheid van het terras, waarbij het inpandige deel net een diepte van 1,2m bedraagt en het uitpandige deel dermate beperkt is in diepte dat deze niet als bruikbaar aanschouwd kan worden. Verder wordt er aan de kant van de Belfortstraat op de bovenste verdieping van het dak

een uitpandig dakterras voorzien. Dit dakterras is naar vormgeving en impact op de omgeving niet aanvaardbaar en is onvoldoende afgestemd op de omgeving alsook zichtbaarheid van het gebouw. Huidige aanvraag voldoet niet aan bovenstaand artikel.

Conclusie: De aanvraag streeft een veel dichter programma na binnen een volume dat ruimtelijk niet inpasbaar is. Dit wordt bevestigd door de meerdere afwijkingen op het Algemeen Bouwreglement die enkel oplosbaar zijn met een nieuw en doordacht ontwerp. **Huidige aanvraag wordt vanwege alle strijdigheden op het Algemene Bouwreglement ongunstig beoordeeld.**

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Milieuaspecten

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

Indien er wordt beslist muziek te spelen in het horecagedeelte mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein (ook het terras) of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De aanvraag voorziet in een zeer grondige verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning tot meergezinswoning met grondige aanpassingen aan het afvoerstelsel. Het perceel van 82m² is integraal bebouwd, waarvan 8,5m² als groendak wordt voorzien. Dit resulteert in het verplicht moeten voorzien van een hemelwaterput met een capaciteit van 7.800 liter. De aanvraag voorziet 2 gekoppelde hemelwaterputten van 5.000 liter elk en voldoet dus hieraan.

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening verplicht is.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De erfgoedwaarde is nog slechts fragmentair aanwezig, zowel in de voorgevel als in het interieur. De bestaande bebouwing is te sterk aangetast, zowel op zichzelf als op de eenheidsarchitectuur die het ooit geweest is. Bijgevolg kan er vanuit erfgoeddoogpunt toegestaan worden dat het pand gesloopt wordt mits het vervangen wordt door een kwalitatieve nieuwbouw welke zich naar volume en architectuur integreert in deze bijzondere plek.

Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester betreurt dat ontwikkelaar, bouwheer en de ontwerpers niet hebben ingezet op verder overleg in de aanloop naar deze vergunningsaanvraag. Voorbespreking en kwaliteitsbegeleiding van beeldbepalende projecten hebben als doel om in een vroeg stadium ontwerpend onderzoek te voeren, knelpunten bloot te leggen en samen te zoeken naar een kwalitatieve oplossing die aansluit bij de ambities van de plek. Dit vormt idealiter het sluitstuk van een begeleidingstraject en vermijdt dat fundamentele bezwaren pas tijdens de vergunningsprocedure aan bod komen.

Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag, ongeacht of voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden. Het advies van de Kwaliteitskamer is niet vrijblijvend en vormt een essentieel onderdeel van de beoordeling van de aanvraag. Het vormt bovendien de basis voor het definitieve advies van de Stadsbouwmeester.

De Stadsbouwmeester gelooft echter niet in een model van loutere kwaliteitsbewaking via gunstige of ongunstige adviezen. Via de Kwaliteitskamer wordt ingezet op kwaliteitsbegeleiding, ontwerpend onderzoek en dialoog. Net daardoor kunnen projecten aan kwaliteit winnen en kunnen bezwaren tijdens de vergunningverlening vaak worden vermeden.

Het is dan ook jammer vast te stellen dat de ontwerpers de eerdere bemerkingen niet verder hebben onderzocht of besproken, maar een aanvraag hebben ingediend die op fundamentele punten afwijkt van de richting die tijdens de kwaliteitsbegeleiding werd meegegeven.

Beoordeling van de aanvraag

Team Stadsbouwmeester stelt vast dat de aanvraag wordt omschreven als een verbouwing, terwijl de voorgestelde ingreep de draagwijdte van een klassieke verbouwing ruimschoots overstijgt.

De bestaande hoekbebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een licht verhoogde plint en een traditioneel dakvolume. Het voorliggende ontwerp introduceert daarentegen een volumetrie met vier volwaardige bouwlagen en een dakvolume waarin nog twee bijkomende niveaus worden ondergebracht. Hierdoor wijzigen schaal, proportie en verschijningsvorm van het gebouw fundamenteel.

De vraag stelt zich dan ook in welke mate de voorgestelde ingreep nog als een verbouwing kan worden beschouwd. Uit de plannen blijkt dat de bestaande gevels grotendeels behouden blijven, terwijl daarachter een aanzienlijk groter en volledig nieuw gebouwwolume wordt gerealiseerd. Bovendien noodzaakt de gewijzigde interne opbouw ook belangrijke aanpassingen aan deze gevels. Team Stadsbouwmeester heeft ernstige twijfels bij de ruimtelijke en architecturale logica van deze aanpak.

Stedenbouwkundige context

Het perceel maakt deel uit van een kleinschalig en historisch waardevol bouwblok. Hoewel het om een relatief klein en eenzijdig georiënteerd perceel gaat, vervult de hoeklocatie een belangrijke stedenbouwkundige rol binnen de omgeving. Daarnaast is bekend dat ook de tegenoverliggende hoek van hetzelfde bouwblok mogelijk zal worden herontwikkeld. Net daarom is een geïntegreerde visie op beide hoeklocaties wenselijk. De ontwikkeling van deze plek zou idealiter voortkomen uit een ruimer stedenbouwkundig gesprek over de rol van beide hoekgebouwen en hun onderlinge samenhang.

Het voorstel anticipeert niet op deze ruimere context en vertrekt onvoldoende vanuit het collectieve belang en de samenhang van het bouwblok.

Architectuur

De architecturale uitwerking overtuigt onvoldoende. Via e-mail werd geadviseerd om in overleg te onderzoeken hoe op deze locatie een hedendaags gebouw kon worden gerealiseerd dat respectvol omgaat met de historische omgeving. Op die uitnodiging werd niet ingegaan. Zowel de architecturale opbouw als de materialisatie missen schaal en hiërarchie, de proporties en verhoudingen kloppen niet. Voor een beeldbepalende hoeklocatie binnen deze erfgoedcontext wordt meer verwacht. Eenvoud, stedelijkheid, een duidelijke verhouding, leesbaarheid en een coherent gevelbeeld moeten hierbij het uitgangspunt vormen.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester beoordeelt huidige aanvraag **ongunstig**.

Hoewel op deze locatie een architecturaal ambitieuze ontwikkeling mogelijk is en de erfgoedevaluatie ruimte laat voor vervanging van de bestaande bebouwing, voldoet het voorliggende voorstel niet aan de verwachtingen die voor deze plek gelden.

Het volume is onvoldoende afgestemd op de schaal van het bouwblok. Door de toevoeging van extra bouwlagen rijzen bovendien vragen over de ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de voorgestelde niveaus, zowel in de plint als op de verdiepingen. Daarnaast roept de kwalificatie van

het project als verbouwing fundamentele vragen op. Tot slot mist de architecturale uitwerking voldoende contextgevoeligheid, samenhang en hedendaagse zeggingskracht.

Team Stadsbouwmeester blijft bereid een herwerkt voorstel constructief te begeleiden binnen een kwaliteitskamertraject. Op die manier kan worden gekomen tot een project dat recht doet aan zowel de bijzondere locatie als aan de ambities van de stad inzake stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit.

Volume en integratie in de omgeving

De aanvraag voorziet in een zeer ingrijpende verbouwing van het bestaande hoekpand. Hoewel de aanvraag formeel als een verbouwing wordt ingediend en gemotiveerd, gaat de omvang van de werkzaamheden aanzienlijk verder dan wat gebruikelijk onder een verbouwing wordt verstaan. Alle vloerniveaus worden vernieuwd, de bestaande dakstructuur wordt volledig vervangen, gevelopeningen worden herwerkt en het gebouw wordt volledig onderkelderd. Enkel de bestaande voorgevels blijven behouden, al is dit ook sterk te betwijfelen gezien de grondige aanpassing. Achter de gevels wordt de constructie in essentie volledig heropgebouwd. Hierdoor vervaagt de grens tussen verbouwing en nieuwbouw en moet de ruimtelijke impact van het voorgestelde bouwvolume des te kritischer worden beoordeeld. Aangezien de aanvraag evenwel als verbouwing wordt ingediend, wordt zij ook als dusdanig beoordeeld. Het project werd voorafgaand het indienen voorbesproken in functie van een integrale sloop. Hierbij werd er bijgestuurd en werden er voldoende elementen meegegeven waaraan aandacht diende besteed te worden. Huidige aanvraag gaat uit van een verbouwing die geen rekening houdt met de meegegeven beoordeling uit het voortraject.

Het perceel bevindt zich op een uiterst zichtbare en beeldbepalende locatie in de historische binnenstad van Gent. Dergelijke hoekpanden hebben een grotere invloed op het straatbeeld dan panden in een gesloten gevelrij, aangezien zij vanuit meerdere richtingen waarneembaar zijn en een belangrijke rol spelen in de leesbaarheid van de stedelijke ruimte. Op dergelijke locaties is een zorgvuldige afstemming op de schaal, korrel en karakteristieken van de omgeving essentieel, en dit zowel naar volume, programma alsook materiaalgebruik.

Uit de plannen blijkt dat binnen de bestaande kroonlijsthoogte vier volwaardige bouwlagen worden gerealiseerd, terwijl het bestaande pand vandaag leesbaar is als een gebouw van drie bouwlagen. Daarboven wordt een omvangrijk mansardedak opgericht waarin nog eens twee functionele bouwlagen worden ondergebracht. Het gebouw wordt hierdoor feitelijk georganiseerd als een constructie van zes bouwlagen. Bovendien kraagt de kroonlijst van het mansardedak ongeveer 70 cm uit ten opzichte van beide straatgevels, waardoor het volume nog prominenter aanwezig wordt in het straatbeeld. Deze volumetrische opbouw sluit onvoldoende aan bij de schaal van de omliggende bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door een overwegend klassieke basisschaal met drie volwaardige bouwlagen en een ondergeschikte dakverdieping. Een beperkt hoekaccent van vier bouwlagen kan op deze locatie ruimtelijk verdedigbaar zijn omdat dit aansluit bij de stedelijke hiërarchie van het kruispunt waarop het pand zich situeert.

Het voorliggende ontwerp gaat echter aanzienlijk verder. Door twee extra functionele bouwlagen onder te brengen in een dominant mansardedak ontstaat geen ondergeschikte dakverdieping, maar een volwaardige verticale uitbreiding van het gebouw. Het mansardedak wordt hierbij niet ingezet als architecturaal middel om het volume af te werken maar als maximalisatie van het programma. Hierdoor verliest het dak zijn traditionele ondergeschikte rol binnen de omgeving en wordt het een dominant onderdeel van het volume. De forse afmetingen, de uitkragende kroonlijst en de doorlopende geleding van de gevelopeningen versterken dit effect nog verder. **Gelet op de schaal, volumetrie, dakvorm en beperkte relatie met de historische en ruimtelijke context wordt het voorgestelde volume als niet inpasbaar beschouwd en ongunstig beoordeeld.**

Ook vanuit erfgoedkundig oogpunt is deze ingreep niet te motiveren. De hoek van de Belfortstraat en de Kammerstraat maakt deel uit van een waardevolle historische stadsstructuur

waarin individuele panden ondergeschikt blijven aan het geheel van de straatwand en de historische ruimtebeleving. Het bestaande hoekgebouw vervult vandaag een ondersteunende rol binnen het stadsbeeld. Het voorgestelde ontwerp doorbreekt dit evenwicht doordat het zich manifesteert als een autonoom en sterk geaccentueerd volume dat de aandacht naar zich toetrekt. Hierdoor verschuift de visuele focus van de historische omgeving naar het gebouw zelf, wat afbreuk doet aan de samenhang en het karakter van het straatbeeld.

Bijkomend wordt er opgemerkt dat het volume zich als het ware achter de linker aanpalende opslaat. De plannen zijn hier onvoldoende éénduidig over de impact hiervan en om de precieze omvang, hoogte en ruimtelijke impact van deze uitbreiding te beoordelen. Hierdoor kan niet worden vastgesteld of deze bebouwing verenigbaar is met de bestaande perceelstructuur en de bebouwingskarakteristieken van de aanpalende buur.

Ten slotte wijst het dossier op verschillende afwijkingen van het Algemeen Bouwreglement. Hoewel deze afzonderlijk worden beoordeeld, bevestigen zij dat het ontwerp op meerdere vlakken de grenzen van een aanvaardbare ruimtelijke inpassing opzoekt en overschrijdt.

Gelet op de uitzonderlijk zichtbare hoekligging, de disproportionele schaalvergroting, het dominante dakvolume, de beperkte afstemming op de historische bebouwingsstructuur en de onvoldoende aangetoonde ruimtelijke inpasbaarheid van het project, wordt het voorgestelde bouwvolume strijdig geacht met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp verstoort het bestaande evenwicht van de historische omgeving en wordt daarom zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoedpunt ongunstig beoordeeld.

Programma en indeling

Het voorgestelde programma, gekoppeld aan het beoogde bouwvolume, is ook niet inpasbaar binnen de kenmerken en draagkracht van het perceel. Er wordt een aanzienlijke densiteitsverhoging nagestreefd op een beperkte oppervlakte en dat binnen een volume dat als niet aanvaardbaar wordt beschouwd. Door de beperkte perceelsoppervlakte bestaat het project, met uitzondering van de studio, uitsluitend uit duplexentiteiten. De woonkwaliteit van deze entiteiten wordt sterk in twijfel getrokken door de duplex-gegeven maar ook door dit als een doorgedreven verbouwing te gaan hanteren verlaagt de totale vrije hoogte tot 2,2m, wat bij het integraal vervangen van de vloerplaten niet als kwalitatief aanschouwd kan worden. Dit getuigt hierbij ook van een maximalisatie van het programma.

Hoewel op projectniveau een zekere mix aan woontypologieën wordt gerealiseerd, heeft de keuze om die als duplexentiteiten uit te werken een negatieve impact op de woonkwaliteit. De functionaliteit en het wooncomfort van deze woningen komen hierdoor onder druk te staan. In combinatie met het niet-aanvaardbare bouwvolume wekt het voorgestelde programma de indruk van een verregaande maximalisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel, waarbij de draagkracht van zowel de site als haar omgeving ruimschoots wordt overschreden.

Daarnaast bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) slechts 64 m². Dit vormt een bijkomende indicatie dat het voorgestelde programma te dicht is voor deze locatie en onvoldoende afgestemd is op de ruimtelijke context. **Het beoogde programma wordt ongunstig beoordeeld.**

Mobiliteit

Het project combineert 4 woonentiteiten en een commerciële ruimte. De drempelwaarde om te

voldoen aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen wordt overschreden.

Bereikbaarheid, toegankelijkheid & mobiliteitseffecten

Door de ligging in het historische stadscentrum is het gebouw uitermate goed bereikbaar. Er zijn voor alle vervoersmodi voldoende en kwalitatieve voorzieningen beschikbaar. Het pand is gelegen in het autovrij gebied. De commerciële ruimte is rolstoeltoegankelijk. De kelderverdieping niet. Er wordt niet dieper ingegaan op de mobiliteitseffecten van deze functie. Dit vormt geen bezwaar. De commerciële functie kent een lokaal karakter. Hierdoor worden weinig tot geen nieuwe verplaatsingen gegenereerd. Het stedelijk weefsel is in staat dit op te vangen, zonder negatieve impact op het verkeerssysteem. Het doelpubliek zal meestal al aanwezig zijn in de stedelijke omgeving.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Het project overschrijdt de drempelwaarde en moet voldoen aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van de Stad. Voor de woonfunctie zijn 11 fietsparkeerplaatsen voor bewoners nodig (waarvan 1 plaats voor een buitenmaatse fiets), is plaats nodig voor 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers en er moeten er geen autoparkeerplaatsen voorzien worden.

Fietsen

Er worden 11 fietsparkeerplaatsen voorzien. Op vlak van capaciteit voldoen de plannen. De inrichting is echter niet conform. 8 van de 11 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd via een hangstelsysteem. Dit overschrijdt de 20% norm van de parkeerrichtlijnen. Bovendien wordt ook geen plaats voorzien voor een buitenmaatse fiets. De beoogde oppervlakte bedraagt 18,2m², wat in het geval van een enkellaags hoog-laagsysteem maximaal plaats biedt aan 11 fietsstalplaatsen. Echter is de ruimte voorzien voor fietsparkeren onvoldoende kwalitatief. De fietsenstalling wordt in een restruimte achteraan het perceel voorzien met een breedte van 4,65m, wat langs beide kanten parkeren ook niet mogelijk maakt. **De geboden fietsparkeerplaatsen zijn onvoldoende kwalitatief en worden bijgevolg ongunstig beoordeeld. Ook dit getuigt van een overschrijding van de draagkracht van het perceel alsook een maximalisatie van het volume en programma.**

Voorafgaand aan de indiening van de huidige aanvraag werd in voortraject een duidelijk advies geformuleerd. In kader hiervan vonden zowel een plaatsbezoek als een grondige beoordeling van een voorontwerp plaats. Tijdens dit traject werden diverse aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven, met als doel te komen tot een ruimtelijk inpasbaar en kwaliteitsvol ontwerp. Aan deze beoordeling en de daarbij geformuleerde aanbevelingen werd echter geen gevolg gegeven. Bovendien werd het voortraject niet volledig afgerond alvorens de aanvraag werd ingediend.

Het wordt dan ook betreurd dat geen rekening werd gehouden met de eerdere adviezen en de expliciete aanbeveling om het ontwerp grondig te herwerken en opnieuw af te stemmen met de betrokken stadsdiensten. De voorliggende aanvraag blijft op meerdere essentiële punten afwijken van de eerder geformuleerde beoordeling en getuigt van een verregaande maximalisatie van zowel het bouwvolume als het programma op deze locatie, dewelke als niet inpasbaar kan worden beschouwd. **Gelet op het voorgaande wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld.**

Er wordt aangestuurd om opnieuw in vooroverleg te treden met de betrokken stadsdiensten en op basis van de ontvangen opmerkingen een aangepast voorstel uit te werken dat beter aansluit bij de draagkracht van het perceel en de ruimtelijke context alsook zoekt naar een inpasbaar ontwerp in deze historische context.

CONCLUSIE

Ongunstig om volgende redenen:

- Het aangepast bouwvolume is zowel qua architectuur als volume (bouwhoogte) niet afgestemd op de historische omgeving en overstijgt de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving
- De aanvraag voldoet niet aan de minimale eisen inzake fietsparkeren
- De aanvraag is op meerdere punten strijdig met het Algemeen Bouwreglement
- Het beoogde programma is onvoldoende kwalitatief en te dens om op huidig perceel te voorzien

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met een commerciële plint aan Mandana Abbaspour Tehrani gelegen te Belfortstraat 26 en Kammerstraat 27A-27B, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft

verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_08038 - OMV_2026034061 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning met een commerciële plint - zonder openbaar onderzoek - Belfortstraat en Kammerstraat, 9000 Gent - Weigering